



**Tampereen
ammattikorkeakoulu**

Opinnäytetyö

MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOS PROSESSINA



Anu Hampaala

Liiketalouden koulutusohjelma
huhtikuu 2007
Työn ohjaaja: Pirkko Jaatinen

Tampere 2007



Tekijä(t)	Anu Hampaala
Koulutusohjelma(t)	Liiketalous
Opinnäytetyön nimi	Maatilan sukupolvenvaihdos prosessina
Title in English	Farm Transfer to a Descendant as a Process
Työn valmistumis- kuukausi ja -vuosi	Huhtikuu 2007
Työn ohjaaja	Pirkko Jaatinen
	Sivumäärä: 45

TIIVISTELMÄ

Lähipiirissä oli tulossa ajankohtaiseksi maatilan sukupolvenvaihdos ja tämä herätti kiinnostuksen miettiä eri vaihtoehtoja sukupolvenvaihdoksen toteutukselle. Tämän työn tavoitteena on ollut ottaa selvää mahdollisimman tarkasti mitä eri vaihtoehtoja sukupolvenvaihdoksen toteutukselle on olemassa, kuinka tämä vaihdos voitaisiin toteuttaa mahdollisimman realistisesti ja minkälaisia kustannuksia siitä syntyy niin luopujalle, kuin jatkajalle. Lähtökohtana on ollut miettiä sukupolvenvaihdosta niin, että se toteutettaisiin reilusti ja taloudellisesti niin luopujan, jatkajan, kuin muidenkin osallisten esimerkiksi jatkajan sisarusten osalta.

Maatilan sukupolvenvaihdos on aina iso taloudellinen kustannus niin luopujalle kuin jatkajallekin. Tämän takia suunnittelun tulisi varata paljon aikaa ja eri vaihtoehtoja tulisi puida huolella. Sukupolvenvaihdokseen liittyviä vaihtoehtoja ovat hallintaoikeus, kauppa käyvään hintaan, lahja ilman vastiketta, lahjaluonteinen kauppa, vaiheittainen sukupolvenvaihdos, yhtiöittäminen ja syytinki.

Esimerkkikohteena tutkittiin Suurenkartanon sukupolvenvaihdosta, esitettiin tutkitut vaihtoehdot ja toteutettu tapa. Suurenkartanon tilalla päädyttiin toteuttamaan sukupolvenvaihdos lahjaluonteisena kauppana, koska tämän katsottiin olevan kokonaisuutena kaikille edullisinta.

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	4
2	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN KULKU	5
2.1	Suunnittelu	5
2.2	Tavoitteiden asettaminen	8
2.3	Pohjatiedon hankinta	9
2.4	Maatilan elinkelpoisuus	12
3	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VAIHTOEHDOT	13
3.1	Hallintaoikeus	13
3.2	Kauppa käyvään hintaan	14
3.3	Lahja ilman vastiketta	15
3.4	Lahjaluonteinen kauppa	15
3.5	Vaiheittainen sukupolvenvaihdos	16
3.6	Yhtiöittäminen	17
3.7	Syytinki	18
4	SUKUPOLVENVAIHDOS JA TUKI	19
4.1	Aloitustuki	19
4.2	Luopumistuki	21
5	VEROTUS SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA	23
5.1	Jatkajan verotus	23
5.2	Ennakkoratkaisu	23
5.3	Huojennus	23
5.4	Huojennuksen määrä ja laskeminen	24
5.5	Maksuajan pidentäminen	27
5.6	Verohuojennuksen menettäminen	28
5.7	Tuloverotus	28
5.8	Luopujan verotus	30
6	MITÄ SUKUPOLVENVAIHDOKSEN JÄLKEEN	31
6.1	Jatkajan toimet	31
6.2	Luopujan toimet	31
7	JATKAJAN LÄHIPIIRI	33
8	SUURENKARTANON SUKUPOLVENVAIHDOS	35
8.2	Rahoitusvaihtoehdot	37
8.3	Sisarosuus	39
9	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	42

1 JOHDANTO

Sukupolvenvaihdos tarkoittaa toimenpiteitä, joilla maatila siirretään luovuttajaan nähden lakimääräisessä järjestyksessä olevalle jatkajalle. Samassa yhteydessä siirtyvät myös toimintaa varten tarvittava omaisuus ja usein myös velat. (Stenlund 2003: 90.)

Sukupolvenvaihdosten määrä on jatkuvasti pienentynyt. Syinä tähän ovat maatalouden rakennemuutos, kannattavuus ja tulevaisuuden näkymät. Lisäksi maatalouden jatkamiseen löytyvien halukkaiden määrä vähenee koko ajan. (Stenlund 2003: 90.) Sukupolvenvaihdoksella turvataan maatilan tulevaisuuden toiminta, joten toimenpiteiden suunnittelussa tulevan kannattavuuden ja maksuvalmiuden tulee olla ensisijainen päätöksiin vaikuttava tekijä.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on ollut ottaa selvää mahdollisimman tarkasti, mitä eri teoreettisia vaihtoehtoja sukupolvenvaihdoksen toteutukselle on olemassa, kuinka tämä vaihdos voitaisiin toteuttaa mahdollisimman realistisesti ja minkälaisia kustannuksia siitä syntyy niin luopujalle, kuin jatkajalle. Taustana on tutkittu kirjallisista lähteistä sukupolvenvaihdokseen liittyvää teoriaa sekä ohjeita ja määräyksiä verosuunnittelusta. Lähtökohtana on ollut miettiä sukupolvenvaihdosta niin, että se toteutettaisiin reilusti ja taloudellisesti niin luopujan, jatkajan kuin muidenkin osallisten esimerkiksi jatkajan sisarusten osalta. Yleensä tällä taataan se, että sisarusten välillä ei tule riitaa tulevaisuudessa perinnön jaon hetkellä.

Teoria tietoa on käytetty pohjana esiteltäessä sukupolvenvaihdoksen toteutuminen Suurenkartanon tilalla. Lähtökohtana kyseisen tilan sukupolvenvaihdoksessa oli, että vaihdos olisi tasapuolinen paitsi luopujaa ja jatkajaa kohtaan, mutta myös jatkajan sisarusta kohtaan, niin että kumpikin jälkeläisistä tuntisi tulensa kohdelluksi tasapuolisesti.

2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN KULKU

Sukupolvenvaihdos maatilalla on aina ainutkertainen tapahtuma ja iso investointi maatalan omistajalle. Tilan siirtyminen seuraajalle ei ole taloudellisesti kovin yksinkertaista (Tuominen 2005). Sukupolvenvaihdos on prosessi, joka tapahtuu toiminnasta luopuvan ja sitä jatkavan henkilön välillä (Heinonen 2005: 16). Maatalan omistajan jäädessä eläkkeelle työstään, on yleensä kyseessä yrittäjän koko elämäntyön siirtymisestä seuraajalle. Muun muassa tämän vuoksi sukupolvenvaihdos tulisi siis aina suunnitella huolella, jotta voitaisiin välttää hallitsemattomaan tilanteeseen joutuminen. (Manninen 2001: 17.)

2.1 Suunnittelu

Sukupolvenvaihdoksen huolellisella suunnittelulla varmistetaan, että vaihdos toteutetaan sekä luopujan että jatkajan kannalta mielekkäällä tavalla ja päästään jokaista tyydyttävään lopputulokseen. Tämän takia sukupolvenvaihdokseen ja verosuunnitteluun tulisi varata aina aikaa, sillä vasta pitkäjänteisellä toiminnalla saavutetaan paras tulos kaikkien osapuolten kannalta (Manninen 2001: 17). Yksi keskeisimpiä verosuunnittelun oivalluksia on, että verovelvollinen voi itse vaikuttaa ratkaisevasti maksettaviksi tuleviin veroihin (Stenlund 2003: 28).

Sukupolvenvaihdoksen lähtökohtana on yleensä yrittäjän halu luopua työstään. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu ja tekeminen ei kuitenkaan ole yksinomaan luopujan tehtävä. Onnistuminen vaatii, että myös jatkaja on suunnittelemassa tätä vaihdosta. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu tulisi aina aloittaa aikaisin ennen virallista vaihdosta, jotta ratkaisuja ehditään miettiä mahdollisesti aiheutuviin ongelmiin ja toisaalta ehditään pohtimaan erilaisia toteutusvaihtoehtoja. (Heinonen 2005: 16.)

Verosuunnittelu kuuluu sukupolvenvaihdokseen ja usein sukupolvenvaihdoksen suunnittelua pidetäänkin samana asiana kuin verosuunnittelua, sillä verojen minimointi nähdään usein sukupolvenvaihdoksen tärkeimpänä asiana. Veroseuraamukset ja se kuinka ne tullaan rahoittamaan, tulisi suunnitella hyvin aina sukupolvenvaihdostilanteissa. Tavoitteena on, ettei huonon suunnittelun takia jouduta maksamaan normaalia korkeampia veroja. (Kiviniemi & Kärki 2005: 13–14.)

Suunniteltaessa sukupolvenvaihdosta on luopujalla valittavana eri vaihtoehtoja. Tilanteesta riippuen maatila tai yritys voidaan:

- myydä tai lahjoittaa perillisille
- jättää perintönä perillisille
- myydä tai lahjoittaa vieraalle taholle
- lopettaa toiminta kokonaan. (Manninen 2001: 18.)

Suunniteltaessa sukupolvenvaihdosta esiin nousee erilaisia kysymyksiä, joihin olisi hyvä saada myös vastaukset selville. Löytyykö sopiva jatkaja perheestä, vai myydäänkö yritys tai maatila ulkopuolisille? Onko jatkaja halukas ja motivoitunut jatkamaan toimintaa? Riittääkö jatkajalla koulutus ja osaaminen? Miten vaihdos toteutetaan käytännössä? Mitä vaihdos tulee maksamaan niin luopujalle kuin jatkajalle? Tarvitaanko vaihdoksen toteuttamiseen ulkopuolista apua? Mitä tapahtuu vaihdoksen jälkeen luopujalle ja jatkajalle? (Heinonen 2005: 16.)

Yleensä sukupolvenvaihdoksessa tarvitaan ulkopuolista asiantuntemusta ja tämä tarkoittaa sitä, että sukupolvenvaihdokseen osallistuu ulkopuolisia henkilöitä. Tällaisia ulkopuolisia tahoja voivat olla esimerkiksi verottaja ja pankki. Verottajalta yleensä kysytään ennakotietoja verotuksesta, ja pankista puolestaan selvitetään kuinka sukupolvenvaihdos rahoitetaan edullisimmin. Selvittämällä nämä asiat riittävän ajoissa varmistetaan, että vaihdos etenee suunnitellusti, eikä eri työvaiheissa tule yllätyksiä.

Toisaalta sukupolvenvaihdos tapahtuu yleensä aina perheen sisällä, luopujan ja jatkajan välillä. Myös muiden jälkeläisten ja sisarus-ten mielipide tulisi aina huomioida sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa, jotta vältytään myöhemmin mahdollisilta taloudellisilta ja emotionaalisilta ongelmilta. Ei siis ole olemassa vain yhtä ainoaa oikeaa tapaa toteuttaa sukupolvenvaihdos, vaan se tehdään aina räätälöidysti kaikkien osapuolten tilanne huomioiden. (Heinonen 2005: 17.)

Pääperiaatteeltaan sukupolvenvaihdoksen kulku on kuvan 1 mukainen.

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu

1. Määritellään, kenen kannalta asiaa tarkastellaan
2. Mitä tietolähteitä ja asiantuntija-apua hankitaan
3. Kiinteistöä koskevien asiakirjojen ja pohjatietojen hankinta
4. Tavoitteiden asettelu
5. Ratkaisuvaihtoehtojen laadinta
6. Vaihtoehtojen arvottaminen ja vertailu
7. Päättelyketjun varmistaminen esimerkiksi hakemalla ennakotietoa verottajalta tai asiantuntijalta lausunto
8. Toteutus
9. Vastaanottajan tukeminen tarvittaessa

Kuva 1. Sukupolvenvaihdoksen suunnittelun vaiheet
(Kiviniemi & Kärki 2005: 15.)

Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa määritellään alussa kenen tai keiden kannalta asiaa tarkastellaan sekä selvitetään mitä tietolähteitä on olemassa. Lisäksi on hyvä selvittää, millaista asiantuntija-apua vaihdoksen laatimiseen mahdollisesti tarvitaan. Vaihdoms varten tarvitsee hankkia kiinteistöä ja tilaa koskevat asiakirjat sekä muita pohjatietoja. Keskeinen työvaihe sukupolvenvaihdoksessa on asettaa tavoitteet, mitä ja miten prosessi halutaan viedä läpi sekä laatia erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja. Eri vaihtoehtoja kannattaa arvottaa ja vertailla sekä luopujan, jatkajan että kokonaisedullisuuden näkökulmasta. Ennen lopullista toteutusta on hyvä arvioituttaa suunnitelma sukupolvenvaihdoksesta esimerkiksi verottajalla, lakimiehillä tai pankin edustajilla, ettei myöhemmissä vaiheissa tule ikäviä yllätyksiä mahdollisesti huomioimatta jääneistä asioista. Varsinaisen toteutuksen jälkeen luopuja tukee vastaanottajaa aina tarvittaessa.

Sukupolvenvaihdossuunnitelmaan olisi hyvä sisällyttää myös luopujan omat tulevaisuudensuunnitelmat, sillä eläkkeelle siirtyminen ja

elämäntyöstä luopuminen on suuri muutos luopujalle. Luopujalla voi olla myös vaihdoksen jälkeen pieni rooli maatilalla. Luopuja voi toimia konsulttina tai olla pelkästään jatkajan henkisenä tukena. Yleensä luopuja myös haluaa taata itselleen hyvän elintason myös eläkkeelle jäännin jälkeen. Nämä yksityiskohdat olisi hyvä myös liittää sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun. (Heinonen 2005: 27.)

2.2 Tavoitteiden asettaminen

Sukupolvenvaihdoksen tavoitteita olisi hyvä pohtia etukäteen ja aina tulisi tarkoin miettiä minkälaisen painoarvon antaa eri osatekijöille (Kiviniemi & Kärki 2000: 12). Suunnitteluvaiheessa olisi myös hyvä käydä läpi jatkajan tavoitteita. On tärkeää kiinnittää huomiota siihen, mitkä asiat ovat tärkeitä sukupolvenvaihdoksessa ja tulevaisuudessa, onko se kenties raha, tai se että vältetään mahdollisimman paljon veroja ja miten kuvitellaan loppuelämän sujuvan. (Kiviniemi & Kärki 2005: 11.)

Seuraavana on esitetty lista yleisistä sukupolvenvaihdokseen liittyvistä tavoitteista, joita Matti Kiviniemen ja Pirjo Kärjen (2000:12) mukaan tulisi miettiä etukäteen sukupolvenvaihdosta tehtäessä:

- Haluan turvata omat ja puolison elinolot, elintason ja vanhuuden mahdollisesti aiheuttamat hoitotarpeet.
- Haluan, ettei tilaa pirstota.
- Haluan pitää tilan suvun hallussa.
- Haluan huolehtia, että tila siirtyy mielestäni soveliaimmalle tilanpidon jatkajalle.
- Haluan, että tilanpitoa jatkava saa tilan niin edullisesti, että tilanpito on kannattavaa.
- Haluan pitää tilan perillisten yhteisenä omaisuutena.
- Haluan järjestää läheisilleni kesänviettopaikan, metsästysmahdollisuudet, kalastusmahdollisuudet tai muut virkistysmahdollisuudet.
- Haluan, ettei kotitilan kulttuuri- tai suojeluarvoa tuhota.
- Haluan varmistaa, ettei perillisten kesken tule riitaa perinnönjaoista.
- Haluan varmistaa, että jako on oikeudenmukainen, eli että kukin saa varmasti hänelle kuuluvan osuuden omaisuudesta.
- Haluan muistaa niitä, jotka ovat minua auttaneet; sukulaisiani, ystäviäni ja naapureitani.
- Haluan varmistaa, ettei puolisoni mahdollisen uuden avioliiton kautta omaisuuteni siirry vieraaseen sukuun.
- Haluan, ettei perillisten puolisoille tule avio-oikeutta omaisuuteeni.
- Haluan tukea yleishyödyllisiä tarkoituksia.

- Haluan pitää ratkaisuni vain omana (ja puolisoni) tietona oman elinaikani.
- Haluan minimoida verotuksen ja maksimoida yhteiskunnalta tulevat etuudet (maatilarahoituksen, eläkkeet, asuntotuet, muut sosiaalityöt, yhteiskunnan maksamat hoitomaksut).
- En tee mitään, jäämistö voi aikanaan mennä lain mukaan. Perilliset osaavat kyllä asiansa hoitaa ja aikanaan parhaiten tietävät mitä haluavat. (Kiviniemi & Kärki 2000: 12.)

Sukupolvenvaihdosta tehtäessä luopuja yleensä haluaa, että tilan aikana saavutettua elintasoa pystytään pitämään yllä myös eläkkeellä oltaessa. Tärkein asia sukupolvenvaihdon yhteydessä yleensä on, että sukutila pysyy suvussa ja ehjänä, jolloin tila on elinkelpoinen vielä tulevaisuudessakin. Tämän takia jatkajaksi yleensä valitaan se, joka haluaa jatkaa maatalouden harjoittamista, ja jonka uskotaan suoriutuvan tilan hoidosta parhaiten. Tila siirtyy harvoin yhteisomistukseen, sillä yleisesti tiedetään tämän aiheuttavan ongelmia ja jopa synnyttävän riitoja sisarusten välille pidemmän ajan kuluessa.

Jos tila siirtyy lahjana jatkajalle ja lahjan antaja haluaa sulkea pois lahjan saajan puolison avio-oikeuden, on lahjakirjassa oltava kaksi todistajaa, kun muuten riittää pelkkä kaupanvahvistajan todistus. Toinen vaihtoehto avio-oikeuden pois sulkemiseksi on, että puoliset tekevät avio-ehdon, jolla suljetaan puolison oikeus sukutilaan. Nykyään suurin osa maatiloista siirtyy jo luopujien elinaikana jatkajalle, jolloin sukupolvenvaihdos voidaan tehdä suunnitellusti ja voidaan minimoida mahdolliset veroseuraamukset.

Lisäksi sukupolvenvaihdosta mietittäessä tulisi myös harkita tarkkaan kuinka mahdolliset sisarosuudet huomioidaan, eli voidaanko niitä maksaa vaiheittain, vai tullaanko ne maksamaan aikanaan perintönä tai testamentilla. Yhtenä vaihtoehtona on mahdollisuus myös miettiä kannattaisiko tai olisiko mahdollisuutta ylittää yksi sukupolvi ja siirtää tila suoraan esimerkiksi lapsenlapsille. Toinen harkittava vaihtoehto olisi myös pitää itsellä hallinto-oikeus, tai siirtää se lapsille samalla kun omistusoikeus siirretään lapsenlapsille. Järjestely tuo veroetuja, mutta on käytännössä hankala toteuttaa. (Rantala 2005: 247.)

2.3 Pohjatiedon hankinta

Ennen kuin sukupolvenvaihdon virallinen toimeenpano käynnistetään, tulisi ottaa selvälle tarkat tiedot tilasta ja omaisuudesta. Kaikki pohjatiedot olisi hyvä tarkistaa virallisista papereista, jotta mikään ei unohtuisi. Pohjatiedot olisi hyvä jaotella esimerkiksi toi-

minnallisesti, yksi tapa on tehdä se seuraavasti. (Kiviniemi & Kärki 2000: 14.):

Kiinteistön maantieteelliset ja oikeudelliset ulottuvuudet.

Virallisista asiakirjoista voidaan selvittää kiinteistön rekisterinnumero, pinta-ala ja mahdolliset oikeudet kiinteistöjen yhteisiin alueisiin. Yhteiset alueet voivat olla muun muassa vesialueita, vesijättöjä, maa-ainesten ottopaikkoja tai yhteismetsäosuuksia. Kiinteistörekisterikartasta selviää, jos kiinteistöön kohdistuu esimerkiksi rasitteita.

Jos kiinteistöön kuuluu yhteismetsäosuuksia, kannattaa niiden kohdalla miettiä aina erikseen, sillä usein ne voivat olla arvokkaita. Yhteismetsäosuuksia voi siirtyä mille tahansa jakamalla muodostetuista tiloista, jos tila jaetaan. Myös tieoikeudet, vedenotto-oikeudet ynnä muut sellaiset tulisi käydä läpi, sillä seuraavat sukupolvet eivät voi tietää dokumentoimatta. (Kiviniemi & Kärki 2000: 14.)

Kun ollaan hankittu ajan tasalla olevat kartat tilasta, tulisi selvittää, löytyvätkö kaikki rajapyykit. Nuoremmilla sukupolvilla olisi kova työ etsiä rajapyykkejä, sillä ennen vanhaan käytettiin kivipyykkejä ja aikojen saatossa ne jäkälöityvät tai koko kivi peittyi sammalikkoon. Tällöin katoaa kaikki luonnossa olevat kiinteistön maantieteelliset ja oikeudelliset ulottuvuudet. (Kiviniemi & Kärki 2000: 16.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä voidaan selvittää kiinteistön omistustiedot ja sitä rasittavat kiinnitykset. Rasitustodistuksesta voidaan tarkastaa kiinteistöön kohdistuvat oikeudet, sekä esimerkiksi metsänparannuslainat. (Kiviniemi & Kärki 2000: 16.)

Metsän tila ja arvo.

Tärkein merkitys kiinteistön ja omaisuuden määrittämisellä on, kun halutaan varmistaa että sukupolvenvaihdos tapahtuu tasapuolisesti esimerkiksi useiden jälkeläisten kesken ja kun varmistetaan lakiosan suuruus. Omaisuuden arvon tietäminen on myös tärkeää silloin, kun halutaan välttää lahjavero sukupolvenvaihdoksessa. Jos kauppahinta on alhainen, voi verottaja pitää sitä lahjana. Tulevaa tilanjatkajaa kiinnostaa myös tietää onko tila elinkelpoinen, eli onko jatkajan mahdollista saada toimeentulo kokonaisuudessa siitä. (Kiviniemi & Kärki 2000: 16 – 17.)

Muut arvot.

Tarvittaessa voidaan selvittää myös muita arvoja. Tällaisia voi olla esimerkiksi rakennukset, peltojen arvot, ranta-arvot, maa-ainekset, tonttiarvot tai virkistyskäyttöarvot. Jotta jaosta voitaisiin tehdä mahdollisimman tasapuolinen kaikille osallisille, olisi hyvä selvittää myös irtaimen omaisuuden arvo. (Kiviniemi & Kärki 2000: 17.)

Voimassa oleva normisto, oppaat ja ennakkotapaukset.

Pohjatietona olisi hyvä hankkia myös kulloinkin voimassa olevaa asiaa koskeva lainsäädäntö ja oppaat, sekä selvittää, onko samalla tavoin toteutetuista sukupolvenvaihdoksista olemassa juridisia ennakkotapauksia esimerkiksi verotukseen liittyen.

2.4 Maatilan elinkelpoisuus

Sukupolvenvaihdostilan täytyy olla elinkelpoinen. Tilan elinkelpoisuutta arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti tilan maksuvalmiuteen, kannattavuuteen, tuotteiden markkinointimahdollisuuksiin ja toiminnan jatkuvuuteen. Myös metsätaloudella voi olla suuri merkitys elinkelpoisuutta arvioitaessa. Elinkelpoinen tila voi olla suuri ja siellä voi olla palkattua työvoimaa, mutta toisaalta tila voi olla myös erittäin pieni ja olla silti kannattava. Tärkeintä kuitenkin on, että tila on elinkelpoinen. (Nuoren viljelijän maatala.)

Sukupolvenvaihdoksen kohteena olevan tilan elinkelpoisuus on osoitettava toteen laskelmalla. Maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelmalla eli likvi- laskelmalla osoitetaan, miten tilan tulot ja menot tulevat kehittymään seuraavien vuosien aikana ja miten selviydytään tilan kauppahinnan maksusta. Tilan taloudellinen tulos viitenä luovutusvuoden jälkeisenä vuotena on oltava vähintään 9 000 euroa. Laskelmassa olevien poistojen määrä on oltava vähintään 3 000 euroa. Laskelma pohjautuu tulokseen, jonka luopujat ovat tehneet parin vuoden ajan ennen sukupolvenvaihdosta. Jos jatkaja aikoo tehdä muutoksia tuotantoon tulevaisuudessa, on niistä oltava tarkat selvitykset. Tällöin muutokset otetaan huomioon myös laskelmassa. (Luopujien eläkkeet.) Esimerkki laskelmasta on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Maatilan elinkelpoisuuslaskelma (Luopujien eläkkeet.)

Maataloustulot (myyntitulot, EU- tuet)
- menot
- poistot (vähintään 3 000 euroa)
- velkojen korot
+ Metsätulot kestävän hakkuumäärän mukaan
- metsätalouden menot
+ Pienyritystoiminnan tulot
- yritystoiminnan menot
= Maatilan tulo (vähintään 9 000 euroa)

Mikäli tila ei täytä luovutushetkellä elinkelpoisuusvaatimusta, on jatkajalla aikaa kolme vuotta lisätä tilan tuottoja ja täyttää elinkelpoisuusvaatimus (Luopujien eläkkeet).

3 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VAIHTOEHDOT

Sukupolvenvaihdos tarkoittaa toimenpidettä, jossa maatalan toiminta yleensä siirretään perimisjärjestyksessä seuraavana olevalle jatkajalle. Samassa yhteydessä jatkajalle siirtyvät myös omaisuus, kuten koneet, kalusto, irtaimisto ja usein myös velat. Sukupolvenvaihdosten määrä on jatkuvasti pienentynyt. Syinä tähän ovat maatalouden rakennemuutos, kannattamattomuus ja tulevaisuuden näkymät. Maatalouden jatkamiseen löytyvien halukkaiden määrä vähenee jatkossakin todennäköisesti koko ajan. (Stenlund 2003: 90.)

Verotuksen ja veroseuraamusten osalta sukupolvenvaihdokseen on olemassa erilaisia toimintamalleja. Tällaisia toimintamalleja ovat muun muassa kauppa, lahja, lahjaluonteinen kauppa ja vaiheittainen sukupolvenvaihdos. (Stenlund 2003: 92.)

3.1 Hallintaoikeus

Yksi yleinen verosuunnittelutapa on myydä omaisuus sukupolvenvaihdoksessa perillisille ja pidättää luovuttajilla elinikäinen hallintaoikeus. Tällöin hallintaoikeus pidätetään itsellä tai siirretään se lapsille, samalla kun kiinteistön omistusoikeus siirretään lapsenlapsille. Tällä hallintaoikeuden pidättämisellä alennetaan luovutuksen arvoa, jolloin veroton kauppahinta voi olla alhaisempi. Huonona puolena hallintaoikeuden pidättämisessä on se, että vastaanottaja joutuu maksamaan varainsiirtoveroa. (Rantala 2005: 250.)

Hallintaoikeuden lykkääntymisen takia omistajaksi tulevan lahjaverotus laskee, koska omaisuuden arvo alentuu. Näin ollen hallintaoikeuden saajalta ei peritä perintö- tai lahjaveroa, koska hän ei saa mitään kiinteää konkreettista omaisuutta. (Rantala 2005: 251.)

Hallintaoikeuksien pidättämisistä ja siirtoja on tehty viime vuosina paljon ja niistä on aiheutunut lukuisia riitoja, sekä vaikeasti ratkaistavia oikeudellisia ongelmia. Hallintaoikeuksia suositellaankin vain niihin tilanteisiin, joissa kiinteistön haltijan ja omistajan roolit ymmärretään ja hyväksytään. (Rantala 2005: 251.)

3.2 Kauppa käyvään hintaan

Sukupolvenvaihdos, joka toteutetaan kauppana, tarkoittaa sitä, että maatila myydään jatkajalle käyvään arvoon. Käyvä arvo tarkoittaa hintaa, joka omaisuudesta saataisiin myytäessä se vieraalle (Kovalainen & Turpeinen 2000: 11). Tällöin ei verotustakaan toimiteta perintö- ja lahjaverolain perusteella. Yleensä myyjälle syntyy kuitenkin myyntivoittoa, joka tietyin edellytysten täytyessä on verovapaata. (Stenlund 2003: 92.)

Verovapauden edellytyksenä on kolme ehtoa, joiden kaikkien tulee täyttyä. Ensimmäisenä ehtona on, että ostajan on oltava myyjään nähden lakimääräisessä perimyssuhteessa oleva sukulainen, kuten lapsi, lastenlapsi, sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli puolisoineen. Toinen ehto on, että myyjän tulee luovuttaa maatalouteen tai maa- ja metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta. Pelkästään metsätalouden osalta verovapaus ei ole mahdollinen. Kolmas ehto on, että myyjä on omistanut kaupan kohteen yli kymmenen vuotta itse, tai saanut sen lahjaksi tai perinnöksi, jolloin omistusaikaan luetaan myös hänelle kohteen luovuttaneen edeltäjänsä omistusaika. (Stenlund 2003: 92.)

Ostaja ei voi myydä edellä olevilla edellytyksillä haltuunsa saamaa omaisuutta, ennen kuin viisi vuotta on kulunut saannosta. Muussa tapauksessa ostajan hankintamenosta vähennetään se veronalaisen luovutusvoiton määrä, joka hänen saantonsa yhteydessä jätettiin verottamatta. Tällöin jos ostaja myy edelleen maatilaa, hänen myyntivoittonsa lisääntyy vastaavalla määrällä. Alkuperäiselle myyjälle ei tästä synny veroseuraamuksia missään vaiheessa. Säännöksellä on tarkoitus estää sukupolvenvaihdoksen käyttäminen pelkästään maatilasta saadun myyntivoittoverotuksen välttämiseen. (Stenlund 2003: 93.)

Sukupolvenvaihdoksen kauppaan sisältyvän irtaimen omaisuuden myyntihinta on aina myyjälle maatalouden verotettavaa tuloa. Myyntihinnasta vähennetään myydyn irtaimen omaisuuden poistamaton hankintameno eli menojäännös ja erotus tuloutuu maatalouden verotettavaksi tuloksi. (Stenlund 2003: 93.)

Sukupolvenvaihdokseen liittyvä verovapaus koskee ainoastaan kiinteää omaisuutta. Kauppaan sisältyvän kiinteistön osuudesta maksetaan 4 prosentin varainsiirtovero ja maksun suorittaa aina ostaja. Irtaimen omaisuuden osalta ei varainsiirtoveroa tarvitse maksaa. Kauppahinnan määrittelyssä tulisi ottaa huomioon omaisuuden hinnoittelu omaisuuserittäin kiinteä ja irtain omaisuus eritellen. Jos erittelyä ei ole tehty, maksetaan varainsiirtovero koko kauppahinnasta. (Stenlund 2003: 93.)

Maatilan kaupassa, kuten muulloinkin ensiasunnon hankinnassa, voidaan kuitenkin ottaa huomioon vapautus varainsiirtoverosta. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, jos ostaja on yli 18-vuotias, mutta alle 40-vuotias ja ostaa itselleen tai perheelleen ensiasuntoa. Verovapauteen liittyy kuitenkin hankittavaa maapohjaa koskeva pinta-ala rajoitus, eli kaavoittamattomalla alueella rakennukseen rinnastetaan rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10 000 neliömetriä (Ensiasunnon varainsiirtovero-vapaus 2005: 1 - 2.)

Arvonlisäverolain yritysjärjestyspykälän mukaan maatilan kauppa käyvään hintaan voidaan tehdä myös ilman arvonlisäveroa, koska ostaja jatkaa myyjän toimintaa ja alkaa käyttämään tältä saamiaan tavaroita ja palveluita arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen (Stenlund 2003: 93). Myöskään silloin kun irtaimisto luovutetaan erillisellä kauppakirjalla tilan pidon jatkajalle aloittamisen yhteydessä, ei arvonlisäveroa määrätä maksettavaksi (Verotus).

3.3 Lahja ilman vastiketta

Sukupolvenvaihdoksen kohteena oleva tila voidaan lahjoittaa, jolloin lahjan saaja joutuu maksamaan saamastaan lahjasta lahjaveroa. Veron määräytymisen perusteena käytetään lahjan käyvää arvoa. Verohallitus voi myöntää osittaisen tai täydellisen vapauden veroista, jos verohallituksen asettamat ehdot täyttyvät. Ensimmäisenä ehtona on, että verovelvollisen veronmaksukyky on täytynyt alentua olennaisesti todellisista ja perustelluista syistä. Tällaisia syitä on muun muassa taloudellisen tilanteen heikentyminen. Toisena ehtona on, että verojen perintä vaarantaa maa- tai metsä- ja maatalouden jatkuvuuden, sekä työpaikkojen pysyvyyden. Kolmantena ehtona on, että verojen periminen muista erityisistä syistä on kohutuutonta. (Stenlund 2003: 94.)

3.4 Lahjaluonteinen kauppa

Yhtenä sukupolvenvaihdoksen toteuttamisvaihtoehtona on myydä maatila käyvää arvoa alhaisemmalla hinnalla, jolloin käyvän arvon ja kauppahinnan erotuksesta syntyy periaatteessa lahja. Verotus ratkaistaan vertaamalla käyvää arvoa kauppahintaan. Kauppahinnan ollessa yli kolmeneljäsosaa (>75 %), mutta alle käyvän arvon, ei kysymyksessä ole vielä lahja, vaan alihintainen kauppa. Kauppahinnan ollessa yli puolet (> 50%) käyvästä arvosta, ei lahjaveroa määrätä ollenkaan. Edellytyksenä kuitenkin on, että ostajan tulee jatkaa maatalouden harjoittamista maatilalla. Kauppahinnan ollessa puolet tai vähemmän käyvästä arvosta, muodostuu käyvän arvon ja

kauppahinnan erotuksesta lahja, josta on maksettava lahjavero. (Stenlund 2003: 98.)

Esimerkki 1. (Kovalainen & Turpeinen 2000: 11).

Lahjaluonteinen luovutus.

Kiinteistön kauppahinta 10 596 € ja käyvä arvo 16 819 €. Kyse on lahjaluonteisesta luovutuksesta, jossa vastikkeellinen osuus 63 % ja lahjan osuus 37 %. Lahjan osasta 6 223 eurosta tulee saajan tehdä lahjaveroilmoitus.

Alihintainen luovutus.

Kiinteistön kauppahinta 13 960 € ja käyvä arvo 16 819 €. Vastikkeen osuus 83 %. Kyse on alle käyvän arvon tapahtuvasta luovutuksesta, jossa ei kuitenkaan ole veronalaista lahjaa, koska vastikkeen osuus on yli kolme neljäsosaa (75 %) käyvästä arvosta.

3.5 Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

Vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa luovuttaja siirtää maa- ja metsätalouden toimintaa ja siihen kuuluvaa omaisuuden omistusoikeutta jatkajalle useassa vaiheessa. Jos vanhemmat eivät ole vielä eläkeiässä tai koko tilan luovutus ei ole vielä muuten ajankohtainen, on vaiheittainen sukupolvenvaihdos yksi ratkaisu siirtää osa tilasta jatkajan nimiin. Jokaisessa vaiheessa voidaan toteuttaa erilaista omistusoikeuden siirtämisen tapaa. Toimenpiteiden jaksottuessa pitkälle aikavälille, edellyttää se etukäteen tapahtuvaa suunnittelua. (Stenlund 2003: 100.)

Vaiheittaisen sukupolvenvaihdoksen eri toteutustapoja ovat tilan myyminen tai vuokraaminen jatkajalle. Tällöin jatkajalle tulee siirtyä ainakin puolet tilasta. Jos tilan puolikas on yksinään elinkelpoinen, ei luovutukselle tarvita lisäehtoja. Mutta jos tilan elinkelpoisuus saavutetaan vasta tilan toisenkin puolikkaan luovutuksen jälkeen, on luopujien annettava sitoumus siitä, että he luovuttavat loput tilasta jatkajalle kolmen seuraavan vuoden aikana. (Vaiheittainen sukupolvenvaihdos.)

Vaiheittaisen sukupolvenvaihdoksen yhteydessä on mahdollista hyödyntää perintö- ja lahjaverotuksen säännöksiä verohuojennuksesta ja maksuaikaeduista. Edellytyksenä on maatilan tai sen osan myynti, jatkamisvaateen täyttyminen, sekä veron 850 euron vähimmäismäärä. Ehtona on myös viiden vuoden aikana tapahtuva edelleenluovutusrajoitus. (Stenlund 2003: 100–101.)

Sukupolvenvaihdos kannattaa suunnitella luovuttajan ja saajan kannalta järkeviksi osakokonaisuuksiksi vaiheittaisessa sukupolvenvaihdoksessa. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos muodostaa verotusyhtymän, jossa osakkaina ovat luovuttaja, sekä jatkaja tai jatkajat. Verotusyhtymä ei ole oikeushenkilö eikä verovelvollinen, vaan osakkaille jaettava yhtymä. Tämä verotusyhtymä on voimassa kunnes jatkaja on ottanut toiminnan ja omaisuuden kokonaan omistukseensa. Verotusyhtymässä tulolähteestä maksettava ansiotulon vero alentuu, koska verottava tulo jakaantuu useammalle verovelvolliselle. Vaiheittainen sukupolvenvaihdos on verotuksellisesti edullinen vaihtoehto, koska sen avulla valtion tuloverorasitusta kevennetään väliaikaisella verotusyhtymällä. (Stenlund 2003: 101 – 102.)

3.6 Yhtiöittäminen

Yhtiöittäminen voidaan toteuttaa sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Periaatteena sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tapahtuvassa yhtiöittämisessä on, että maatalous siirtyy perillisten omistaman yhtiön toiminnaksi. Yhtiöittämisen käyttäminen sukupolvenvaihdoksessa rajoittaa kuitenkin järjestelyjen keinovalikoimaa ja saattaa tulla erityisesti luovuttajan kannalta verotuksellisesti epäedulliseksi. (Stenlund 2003: 121.)

Yhtiöittäminen voidaan toteuttaa kolmella eri tapaa sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Ensimmäinen vaihtoehto on, että perillinen perustaa osakeyhtiön ja yhtiö ostaa käyvänsä arvoon maatalouden varallisuuden. Myyjä menettää tällöin myyntivoiton verovapauden, koska ostajana ei ole perillinen, vaan tämän omistama yhtiö. Tämän lisäksi myyjä menettää mahdollisuuden saada luopumistukea. (Stenlund 2003: 121.)

Toinen vaihtoehto yhtiöittämiselle on, että perillinen perustaa osakeyhtiön, joka saa maatalouden varallisuuden omistukseensa lahjaluonteisella kaupalla, jossa vastikkeen määrä on yli 50 prosenttia varallisuuden käyvästä arvosta. Perintö- ja lahjaverolain huojennussäännökset eivät aseta vaatimuksia saajan osalta, joten saaja voi olla myös yhtiö. Verohuojennuksen ja maksuaikaedun saaminen edellyttää huojennussäännösten täyttymistä ja tämä on myös näytettävä toteen. Myös tässä vaihtoehdossa luovuttaja menettää mahdollisuuden luopumistukeen. (Stenlund 2003: 121.)

Kolmas vaihtoehto yhtiöittämiselle on, että perillinen perustaa osakeyhtiön, joka saa maatalouden varallisuuden omistukseensa lahjana tai lahjaluonteisella kaupalla, jossa vastikkeen määrä on enintään 50 prosenttia varallisuuden käyvästä arvosta. Yhtiö maksaa

kuitenkin perilliseen verrattuna kolminkertaisen lahjaveron. Myös tässäkin vaihtoehdossa luopuja menettää luopumistuen. (Stenlund 2003: 121.)

3.7 Syytinki

Syytinkiä ei ole missään virallisesti määritelty, mutta sitä voidaan kutsua kiinteistöeläkkeeksi, joka on verovapaata saajalleen (Sorsa 2005). Kiinteistöeläkettä taasen voidaan kutsutaan oikeudeksi eläntukseen. Kiinteistöeläke on aina henkilökohtainen oikeus, eikä se periydy. Syytingissä ostaja antaa jotain saajalleen. Yleensä se on asumisoikeus tilan rakennukseen valoineen ja lämpöineen. On olemassa myös muita mahdollisia pidätettäviä oikeuksia kuin asumisoikeus. Muita tällaisia oikeuksia voi olla metsänhakkuuoikeus, polttopuun otto- oikeus ja käyttöoikeus kesämökkiin tai rantasauunaan. (Kovalainen & Turpeinen 2000: 23–24.)

Syytingistä sovitaan aina kauppakirjassa. Yleensä se tarkoittaa sitä, että osa kauppahinnasta maksetaan kiinteistöeläkkeenä. Myyjän ja ostajan tulee kuitenkin pitää mielessä, että syytinki on todella yksi sopimuksen ehdoista ja osa kauppahintaa (Svinhufvud). Syytingistä päätettäessä on äärimmäisen tärkeää, että käyttöoikeuden pidätys on määritelty mahdollisimman tarkoin kauppakirjassa ja niin kuin luovuttajat ja luovutuksen saajat ovat sen todella tarkoittaneet (Kovalainen & Turpeinen 2000: 24).

Syytingin kustannusvaikutteinen arvo pääomitetaan eli kerrotaan luovuttajan iän mukaan määritetyllä kertoimella. Jos luovuttajan ovat molemmat vanhemmat, määräytyy ikäkerroin nuoremman puolison mukaan. Pääomitetun syytingin arvo lisätään kauppakirjaan. (Kovalainen & Turpeinen 2000: 15.)

4 SUKUPOLVENVAIHDOS JA TUKI

4.1 Aloitustuki

Maatilan sukupolvenvaihdokseen vaikuttavat erilaiset taloudelliset näkökohdat. Tärkeimpiä niistä kuitenkin ovat luovutusvoitto, sekä perintö- ja lahjaverohuojennukset, sekä hankkeita varten saatava rahoitus. (Kiviniemi & Kärki 2005: 31.)

Nuori viljelijä, alle 40- vuotias, joka aloittaa tilan pidon ensimmäistä kertaa, voi saada aloitustukea. Tukea voi saada sekä avustuksena että korkotuettuna lainana. Tukeen oikeuttavia tuotannonaloja ovat muun muassa peltoviljely, karjan kasvatusta, vihannesten, marjojen, hedelmien tai muiden puutarhakasvien viljely, kasvihuonetuotanto, turkistarhaus ja hevoskasvatusta. Aloitustukea ei kuitenkaan saada automaattisesti, vaikkakin verottaja katsoisi toiminnan maatalouden harjoittamiseksi. (Kiviniemi & Kärki 2005: 32.) Aloitustuen tarkoitus on pehmentää tilanpidon aloittamisesta aiheutuneita kustannuksia ja avustus voidaan käyttää saajan valitsemiin kohteisiin, kuten vaikka henkilökohtaisiin menoihin (Rahoitus).

Nuorille viljelijöille myönnettävä aloitustuen avustusosa on vähintään 25 000 € tuotantosuunnasta riippumatta. Kotieläintila, joka täyttää kokoyksikön vähimmäisvaatimukset (taulukko 2.), voi saada korotettua avustusta, joka voi olla 30 000 €. Varsinaisten avustusten lisäksi kotieläintiloille ja kasvihuoneviljelmille voidaan myöntää myös lisäavustus, jonka määrä on 25 000 €. Avustuksen kokonaismäärä voi tällöin olla 55 000 €. Korkeamman avustuksen ehtona on, että tilanpidon jatkajan tulee käyttää neuvonnan tarjoamia palveluja kolmen ensimmäisen kalenterivuoden ajan. (Rahoitus.)

Taulukko 2. Kokoyksikkövaatimus

Tuotanto	Eläinten lkm	Kokoyksik- kö
Lypsylehmä	20	1
Emolehmä	40	0,5
Nautaeläin 6 – 24 kk	50	0,4
Sonni ja hieho yli 24 kk	30	0,667
Vasikka alle 6 kk	200	0,1
Emakko ja karju	60	0,333
Lihaseika	300	0,067
Kuttu	40	0,5
Uuhi	100	0,2
Hevoset:		
- siitostamma ja ponitamma	20	1
- 1-4 vuotias suomenhevonen	20	1
- 1-3 vuotias muu hevonen ja poni	30	0,667
Muniva kana-, fasaani- ja sorsa- emo sekä kananuorikko	4 500	0,0044
Kalkkuna sekä ankka-, broileri-, hanhi- ja kalkkunaemo	2 000	0,01
Broileri	15 000	0,0013
Kasvihuonekoristekasvit	1 400 m ²	70 m ²
Kasvihuonevihannekset	1 400 m ²	70 m ²

Jos nuori viljelijä päättää ottaa lainan, eikä aloitustukea, on lainaan liittyvä tuen määrä yhtä suuri kuin avustus eli joko 25 000 euroa tai 30 000 euroa. Lainaan liittyvän tuen määrästä vähennetään kuitenkin aina varainsiirtoverovapauden arvo (Kiviniemi & Kärki 2005: 32). Tuki voidaan periä myös takaisin, jos tilan toiminta on lakannut tai huomattavasti vähentynyt viiden vuoden kuluessa tuen viimeisen erän nostamisesta. Lisääavustuksen saajan olisi siis varauduttava siihen, että eläimiä on pidettävä tilalla jopa yksitoista vuotta tilanpidon alkamisesta. (Rahoitus.)

Jatkajalle voidaan myöntää korkotukilaina, jonka tarkoituksena on avustaa maatilaa ja sen hoidossa tarpeellisten koneiden, kaluston ja eläinten hankintaa. Korkotukilaina on enintään 150 000 €, ja kuitenkin enintään 80 prosenttia tilan lainoituskelpoisesta kauppahinnasta. (Kiviniemi & Kärki 2005: 32.)

Tilakaupan lisäksi lainaa voi saada ensimmäisenä vuonna tehtäviä kotieläin- ja kone hankintoja varten. Lainaa voidaan myöntää irtaimien osuuteen enintään 80 prosenttia kustannuksista ilman arvonnäköä. (Rahoitus.)

4.2 Luopumistuki

Tilapidosta luopuvan isännän ja emännän toimeentulo on turvattava myös luopumisen jälkeen. Tämän takia on heille luotu oma eläkejärjestelmä nimeltä luopumistuki (www.farmit.net). Luopumistuki on eläkkeen tapainen kuukausikorvaus, joka maksetaan tuotannosta luopuneelle maatalousyrittäjälle (Kiviniemi & Kärki 2005: 32). Luopumistukilaki on määräaikainen ja nykyisin voimassa oleva laki koskee vuosina 2003–2006 eläkkeelle jääviä viljelijöitä (Luopujien eläkkeet). Tuen ansiosta luopujien ei tarvitse odottaa eläkeikään saakka, vaan he voivat myydä tilansa jatkajille jo 55- 64 vuotiaina (Luopujien eläkkeet). Tukea maksetaan 65 ikävuoteen saakka.

Luopumistukeen on asetettu ehtoja eläkkeensaajille, jatkajille sekä maatilalle. Myös luopumistapaan on säädetty rajoituksia. Ensimmäisenä ehtona on, että luopujien on pitänyt harjoittaa maataloutta ennen luopumista kymmenen vuotta ja heidän on pitänyt olla maatalousyrittäjäeläke (myel) vakuutettuja ainakin viisi vuotta ennen luopumista. Toiseksi luopujan on oltava tilan tai sen osan omistaja. Luopumistukioikeus koskee myös luopujan puolisoa, vaikka hän ei olisikaan osaomistajana tilassa. Kolmanneksi eläkkeelle siirtyvien on lopetettava kaupallisen maatalouden harjoittaminen kokonaan. (Luopujien eläkkeet.)

Luopumistuessa on ehtoja myös jatkajalle. Ehdot ovat samat kuin aloitustuessakin. Lisäksi jatkajan on annettava lupaus siitä, että tilalla tullaan harjoittamaan maataloutta myös sukupolvenvaihdoksen jälkeen. Tilaa on viljeltävä ainakin viisi vuotta ja koko sen ajan kun luopujille maksetaan eläkettä. Lisäksi jatkaja sitoutuu myös asumaan tilalla, tai sellaisella etäisyydellä, että tila tulee asianmukaisesti hoidettua. (Luopujien eläkkeet.)

Myös sukupolvenvaihdoksen kohteena olevalle maatilalle on asetettu ehtoja. Maatilan on oltava perinteinen maatila. Siellä on siis oltava peltoa ja tarvittavat tuotantorakennukset. Luopujien on eläkkeelle jäädessään siirrettävä ne jatkajan nimiin. Metsää ei sen sijaan tarvitse luovuttaa jatkajalle. Maatilasta ei ole myöskään saanut myydä maatalousalueita kolmena vuotena ennen luopumista. Luopumisen yhteydessä voidaan eläkkeelle jääville osapuolille jättää ainoastaan sellaiset rakennukset, joita ei katsota maatalouden kannalta tarpeellisiksi. (Luopujien eläkkeet.)

Luopuvan yrittäjän puoliso, joka on ikärajoja nuorempi voi saada uinuvan oikeiden luopumistukeen. Tämä tarkoittaa sitä, että tuki myönnetään, mutta sitä aletaan maksaa vasta ikärajojen täytyttyä. Uinuvan oikeiden saaja voi olla enintään viisi vuotta nuorempi, kuin varsinainen ikäraja edellyttäisi (Kiviniemi & Kärki 2005: 33). Uinuvan eläkeoikeuden tarkoituksena on ollut, että sukupolvenvaihdok-

sia voitaisiin aikaistaa siihen ajankohtaan kun jatkaja olisi luultavasti parhaassa iässä vastaanottamaan tilan isännyyden. Jos jatkaja joutuisi kaikissa tapauksissa odottamaan siihen saakka, kunnes luopuja on eläkeikäinen, saattaisi se aiheuttaa ongelmia ammattiin kouluttautumisen ja sukupolvenvaihdokseen saakka tehtävän työn kanssa. Eli jatkaja joutuisi ikään kuin hankkimaan väliaikaisen ammatin ennen varsinaista maatilán pitoa, jos tila ei mahdollista useiden henkilöiden toimeentuloa.

5 VEROTUS SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA

5.1 *Jatkajan verotus*

Yleensä omaisuus arvostetaan käyvään arvoon perintöverotuksessa. Sukupolvenvaihdostilanteissa tästä voi kuitenkin muodostua ongelmia, sillä maatilán jatkajalle saattaisi liittyä niin kova perintö- tai lahjaverotaakka, että sukupolvenvaihdosta ei pystyttäisi tekemään, tai jatkajalla ei olisi mahdollisuutta enää harjoittaa toimintaa. (Helokoski & Lindholm 2003: 91.)

Tästä johtuen on perintö- ja lahjaverolakiin liitetty sukupolvenvaihdosta koskevat huojennussäännökset. Niihin sisältyy arvostussäännös siirtävästä varallisuudesta sekä mahdollisuuden saada maksuaikaa perintö- ja lahjaveron maksamiseen (Helokoski & Lindholm 2003: 91). Täytyy kuitenkin muistaa, että lahjan saajan on aina itse muistettava pyytää huojennusta, sitä ei siis saa automaattisesti. (Kovalainen & Turpeinen 2000: 12.)

Sukupolvenvaihdos tulee aina suunnitella huolella ja järkevintä olisi toteuttaa se jo luopujan elinaikana, koska silloin on paljon enemmän suunnittelumahdollisuuksia, esimerkiksi luopujan elinaikana voidaan sukupolvenvaihdos toteuttaa lahjana tai lahjaluonteisella kaupalla. (Helokoski & Lindholm 2003: 91.)

5.2 *Ennakkoratkaisu*

Verovelvollinen voi hakea verovirastolta kirjallista ennakkoratkaisua perintö- ja lahjaverotuksesta. Annetusta ennakkoratkaisusta ilmenee, paljonko veroa on maksettava, mikä on veron määrä ja perustelut annetulle päätökselle. Jos verovelvollinen menettelee ennakkoratkaisun mukaisesti, sitoo lainvoimainen ennakkoratkaisu veroviranomaista myöhemminkin. Ennakkoratkaisu tulee lainvoimaiseksi 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä, jos veroasiamies ei hae siihen muutosta. (Helokoski & Lindholm 2003: 91.)

5.3 *Huojennus*

Sukupolvenvaihdokseen liittyvään perintö- ja lahjaveroon voidaan saada verohuojennusta. Jos perintö tai lahja käsittää kiinteistön, jolla harjoitetaan maataloutta, on huojennus mahdollista saada (Rantala 2005: 250). Huojennus on säädetty perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 55 ja 56 §:ssä. Huojennuksen saaminen edellyttää kuitenkin aina verovelvolliselta vaatimusta huojennussäännöksen sovel-

tamisesta. Vaatimus tulee tehdä veroviranomaiselle ennen verotuksen toimittamista. (Helokoski & Lindholm 2003: 93.)

Huojennuksen saamiseen liittyy erilaisia ehtoja. Ensimmäinen ehto huojennuksen saamiselle on, että perinnön tai lahjan on sisällettävä maatila tai vähintään kymmenesosa siitä. Toisena ehtona huojennuksen saamiseksi on, että verovelvollinen tulee jatkamaan maatalouden toiminnan harjoittamista. Kolmas ehto huojennuksen saamiselle on, että maatilasta määrätyn veron määrä on oltava vähintään 850 euroa. (Helokoski & Lindholm 2003: 93 -94.)

5.4 Huojennuksen määrä ja laskeminen

Verohuojennuksen laskemistapa on sanottu laissa varsin monimutkaisesti. Verohuojennuksen ideana kuitenkin on, että siirtyvän tilan varallisuudesta määrättäisiin vero tilan verotusarvon mukaan, eikä käyvän arvon mukaan. (Rantala 2005: 250.)

Huojennussäännöksen mukaan selvitetään laskemalla kaksi erotusta, joista pienempi muodostaa maksuun panematta jätettävän osan. Ensimmäinen erotus saadaan siten, että käypien arvojen mukaan lasketusta verosta vähennetään vero, joka perintöosuudesta tai lahjasta olisi määrättävä, jos varat arvostettaisiin varallisuusverotuksessa noudatettujen perusteiden mukaan. Maatalouden osalta erotusta laskettaessa arvostetaan varallisuusverotuksen perusteiden mukaan ainoastaan maatalousmaa, metsät, rakennukset, rakennelmat, koneet, kalustot ja laitteet. Muuta maatilán varallisuutta, esimerkiksi karjaa ja viljavarastoa, ei arvosteta kahdella tavalla (Puronen 2005: 592–596). Muusta perintönä tulevasta omaisuudesta maksetaan perintö- ja lahjavero normaalisti. Toinen erotus saadaan, kun maatilasta käypien arvojen mukaan lasketusta verosta vähennetään 850 euroa. (Helokoski & Lindholm 2003: 98.)

Laskentatavasta johtuen vero määrätään yleensä varallisuusverotusarvon mukaan, eli 40 prosenttia verotusarvosta, ja huojennus koskee vain 850 euron ylittävää veron osaa. (Puronen 2005: 597.)

Perintöveron laskentaan käytetään lahja- ja perintöverotaulukkoa (PerVL). Perintövero määräytyy aina saajan veroluokan mukaan (taulukko 2.). Ensimmäisessä (I) veroluokassa perintövero määräytyy alla olevan asteikon mukaan. (II) veroluokassa asteikon mukainen vero toimitetaan kaksinkertaisena ja (III) veroluokassa asteikon mukainen vero toimitetaan kolminkertaisena. (Puronen 2005: 239.)

Taulukko 2. Perintöveron maksaminen (Tietoja lahjaveroilmoituksesta ja lahjaverosta 2006: 2.)

Verotettavan osuuden arvo	Veron määrä osuuden alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
3400 – 17 000	85	10 %
17 000 – 50 000	1445	13 %
50 000 -	5735	16 %

Perilliset on jaettu perintöverotuksessa eri veroluokkiin sen mukaan, mitä sukua he ovat perinnön jättäjille, näin ollen veron suuruus riippuu sukulaisuussuhteesta. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, isä, äiti, ottovanhemmat ja lapsen tai ottolapsen rintaperillinen. Toiseen veroluokkaan kuuluu veli, sisar ja veli- tai sisarpuoli, veljen, sisaren ja veli- tai sisarpuolen jälkeläinen. Kolmanteen veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset ja vieraat. (Helokoski & Lindholm 2003: 59–60.)

Lahjaveroa ei voi kiertää alihintaisella kaupalla (Helokoski & Lindholm 2003:99). PerVL 55.3§:n mukaan lahjaveroa ei voida määrätä luovutuksesta, jossa sovittu vastike on enemmän kuin 50 prosenttia luovutettavan varallisuuden käyvästä arvosta, luovutus on siis verovapaata. Jos sovittu vastike on puolet tai vähemmän sukupolvenvaihdoksen kohteena olevan omaisuuden arvosta, lasketaan verohuojennus suoritettuna vastikkeen ja käyvän hinnan erotuksena (Puronen 2005: 598). Kun kyse on lahjaluonteisesta kaupasta, niin ensimmäisen verohuojennuksen erotus lasketaan siten, että lahjasta määrätystä verosta vähennetään se vero, joka lasketaan varallisuusverotusarvosta kauppaan sisältyvää lahjaa vastaavalle osuudelle. (Helokoski & Lindholm 2003: 100.)

Lahjaveroon liittyviä laskentamalleja on havainnollistettu esimerkeissä 2 - 4.

Esimerkki 2. (Puronen 2005: 598).

Perintöosuus käsittää maatilaa.	
Verotettava perintöosuus	150 000 €,
josta vero $(5735 + 16 \% \times (150\,000 - 50\,000))$	21 735 €
Verotettava perintöosuus, kun maatila	
arvostettu verotusarvoon 110 000, josta 40 %	44 000 €,
josta vero $(1\,445 + 13 \% \times (44\,000 - 17\,000))$	4 955 €
I verojen erotus $21\,735 - 4\,955$	16 780 €
II verojen erotus $21\,735 - 850$	20 855 €
Maksuunpanematta jätetään verojen erotus 16 780 €, joka on pienempi kuin määrä, jolla maatilasta menevä vero ylittää 850 €. Maksuunpantava vero on 4 955 € $(21\,735 - 16\,780)$	

Esimerkki 3. (Puronen, Pertti 2005: 600).

A oli ostanut äidiltään lahjaluonteisella kaupalla maatilaa. Lahjaverotusta toimitettaessa ja maksuunpantavaa lahjaveroa määrätessä oli A:n pyynnön mukaisesti noudatettu PerVL 55§:ää.	
a) Maatilavarallisuus käyvin arvoin	277 472 €
b) Kauppahinta	117 227 €
c) Lahjansuuruus $(277\,472 - 117\,227)$	160 245 €
d) Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta $(160\,245 / 277\,472)$	57,75 %
e) Maatilavarallisuuden verotusarvo	115 990 €
f) Kohdassa (d) lasketun prosenttiluvun osoittama osuus varallisuusverotusarvosta $(115\,990 \times 57,75 \%)$	66 984 €
g) vero lahjasta	23 374 €
h) Vero varallisuusverotusarvoin lasketusta lahjasta	8 452 €
Erotus I $23\,374 € - 8\,452 € = 14\,922 €$	
Erotus II $23\,374 € - 850 € = 22\,524 €$	
Maksuunpanematta jätettiin 14 922 € ja maksuun panttiin 8 452 €.	

Esimerkki 4. (Puronen, Pertti 2005: 600).

A oli ostanut isältään maatilaa 400 000 euron kauppahinnalla. Maatilan käyvä arvo on 1 000 000 euroa. Kauppahinta alittaa 50 % maatilan käyvästä arvosta, joten luovutus on verollinen.	
Maatilavarallisuus, käyvä arvo	1 000 000 €
Kauppahinta	400 000 €
Lahjan suuruus	600 000 €
Lahjan suhteellinen osuus käyvästä arvosta	60 %
Maatilavarallisuus, verotusarvo	500 000 €,
josta 40 % =	200 000 €
Edellä lasketun prosenttiluvun osoittama osuus varallisuusverotusarvosta, 60 % x 200 000 € =	
	120 000 €
Vero lahjasta (käyvä arvo 600 000€)	93 735 €
Vero VVL:n mukaan lasketusta lahjasta (120 000 €)	16 935 €
Erotus I 93 735 € - 16 935 € =	76 800 €
Erotus II 93735 € - 850 € =	92 885 €
Maksuunpanematta jätetään 76 800 €, joka on pienempi kuin se määrä, jolla lahjasta menevä vero ylittää 850 €. Maksuunpantava vero on 16 935 €.	

5.5 Maksuajan pidentäminen

Verohuojennuksen saanut verovelvollinen voi pyytää maksuajan pidennystä maksuun tulevasta perintö- tai lahjaverosta. Pyyntö täytyy kuitenkin esittää verotoimistolle ennen verotuksen toimittamista. Verotoimiston on aina edellytysten täytyessä myönnettävä maksuajan pidentäminen, sillä verotoimistolla ei ole myöntämisen suhteen harkintavaltaa. (Helokoski & Lindholm 2003: 101.)

Verovelvollinen voi saada pidennystä maksuaikaan maatilasta, muusta yrityksestä tai niiden osasta aina kun veron määrä on vähintään 1 700 euroa. Jos perintöön tai lahjaan sisältyy muutakin varallisuutta maatilaa tai yrityksen lisäksi, on näistä maksettavan veron suhteellinen osuus koko verosta oltava vähintään 1 700 euroa. (Helokoski & Lindholm 2003: 101.)

Vero, jonka maksamiselle on myönnetty pidennystä, tulee maksaa yhtä suurina vähintään 850 euron suuruisina vuosierinä. Maksimikantoaika on viisi vuotta, jonka voi saada vähintään 4 250 euron (5 x 850 €) verolle. Silloin kun veron määrä on 2 700 euroa, se kanneetaan kolmena 900 euron suuruisena vuosierinä. Pidennetyltä maksuajalta ei peritä korkoa. (Helokoski & Lindholm 2003: 101.)

Esimerkki 5 (Helokoski & Lindholm 2003: 101).

Kallelle maksuunpantavan perintöveron määrä on 12 135 euroa, perinnön arvo perintöverotuksessa 160 000 euroa ja maatilan käyvä arvo perintöverotuksessa 120 000 euroa. Tästä hän voi saada maksuaikaa maatilan suhteellisen osuuden mukaisesti.

$$\frac{120\,000 \times 12\,135}{160\,000} = 9\,101,25 \text{ €}$$

Säännönmukaisesti maksuunpannaan muu osa verosta eli 3 033,75 euroa. Maatilan osuudelle hän saa viiden vuoden maksuajan.

Vuotuiserat ovat $9\,101,25 : 5 = 1820,25$ euroa.

5.6 Verohuojennuksen menettäminen

Verovelvollinen voi menettää saamansa verohuojennuksen. Jatkajalle on säädetty minimitoiminta-aika, jotta perusteettomilta verohuojennuksilta välttäisiin. Jos jatkaja luovuttaa pääosan maatilasta, muusta yrityksestä tai sellaisen osasta ennen kuin viisi vuotta on kulunut perintö- tai lahjaverotuksen toimittamispäivästä, määrätään verovelvollisen maksettavaksi huojennuksen nojalla maksuunpanematta jätetty vero 20 prosentilla korotettuna. Pääosan luovuttaminen tarkoittaa yli puolen luovutusta maatilasta, muusta yrityksestä tai sellaisen osasta. Huojennusetua ei kuitenkaan menetetä konkurssin, pakkohuutokaupan, pakkolunastuksen eikä yritystoinnin lopettamisen vuoksi. (Helokoski & Lindholm 2003: 102.)

5.7 Tuloverotus

Tuloverotuksen suunnittelun yksi tärkeimmistä tavoitteista on jakaa tilakaupan verovuoden verotus luopujien ja jatkajien kesken siten, että veropiikit vältettäisiin. Tuloverotuksessa omaisuus arvostetaan käyvään arvoon. Verottaja määrittää käyvän arvon jokaiselle omaisuusosalle, jota käytetään lahjaverotuksen pohjana. Näin ollen tilan kauppahinta jaetaan eri omaisuusosille käypien arvojen mukaisesti suhteessa. (Verotus.)

Esimerkki 6. (Verotus.)

Kun tilan kauppahinta on 100 000 euroa ja käyvä arvo 200 000 euroa ($200\,000 - 100\,000 / 100\,000 \times 100\% = 50\%$), kerrotaan jokaisen omaisuusosan käyvä arvo 0,5:llä, jolloin selviää eri omaisuusosien osuus tilan kauppahinnasta.

Myyjää ja ostajaa verotetaan lahjaluonteisissa kaupoissa siten, että omaisuusosien esimerkissä lasketulla tavalla laskettuun hintaan lisätään lahjan arvo. Näin ollen kauppakirjassa sovitulla kauppahinnan jaolla eri omaisuusosille ei yleensä ole merkitystä. Myös silloin kun kauppahinta ylittää verottajan käyvän arvon, jaetaan kauppahinta omaisuusosille käyvien arvojen mukaisessa suhteessa ja tämän jaon perusteella määräytyy, mitkä arvot tuloutuvat myyjän verotuksessa ja mitkä ostaja vähentää omassa verotuksessaan. Poistot tekee se osapuoli joka omistaa poistokelpoiset kohteet vuoden lopussa eli tuotantorakennukset sillat, salaojat, sekä koneet ja kaluston. (Verotus.)

Esimerkki 7. (Verotus.)

Tilan kauppahinta on 240 000 euroa ja verottajan määräämä käyvä arvo on 200 000 euroa ($240\,000 - 200\,000 / 200\,000 \times 100\% = 20\%$), tekee jatkaja rakennuspoistoja arvosta joka on 20 % korkeampi kuin rakennusten käyvä arvo.

Silloin kun tilan kauppahinta on pienempi kuin verottajan käyvä arvo, mutta kauppa ei ole lahjaluonteinenkaan, on kyseessä erikoistapaus. Tällöin kauppahinta on 76 – 99 % tilan käyvästä arvosta. Myös tällöin kauppahinta jaetaan käyvien arvojen mukaisessa suhteessa eri omaisuusosille. Myyjän verotuksessa tuloutuvat kauppahintaosuudet ja ostaja tekee vastaavat vähennykset. (Verotus.)

Vuonna 2005 tehtiin tuloverolakiin muutoksia ja näin ollen tuloverotuksen tulkinnat eivät ole vielä vakiintuneet kaikkien verotoimistojen kesken. Omaisuusosittain tehdyn verokohtelun osalta saattaa esiintyä eri käytäntöjä eri verotoimistojen kesken.

5.8 Luopujan verotus

Luovutusvoittoverotus

Omaisuuuden myynnistä saatu voitto on luovutusvoittoa, joka on veronalaista pääomatuloa (tuloverolaki 45 §). Pääomatulojen veroprosentti on 28 %. Sukupolvenvaihdokset ovat kuitenkin pääosin verovapaita. (Luovutus voittojen verotus 2006 alkaen 2006: 2.)

Tuloverolain 48 §:ssä on säädetty erikseen verovapaista luovutusvoitoista. Sukupolvenvaihdoksen verovapaan luovutuksen edellytyksenä on, että tila tulee olla omistettu yli kymmenen vuotta, johon voidaan laskea mukaan myös edellisen omistajan omistusaika, jos tila on saatu lahjana tai perintönä. Tila tulee myydä lapselle, lapsenlapselle, sisarelle, veljelle, sisar- tai velipuolelle puolisoineen. Myyjän on täytynyt harjoittaa tilalla maa- tai metsätaloutta, sillä pelkkä metsätalouden harjoittaminen ei riitä. (Verotus.)

Luovutusvoiton huojennussäännöksen mukaan tilan ostajan ei tarvitse jatkaa maa- tai metsätalouden harjoittamista, mutta hän ei voi myydä tilaa muille kuin huojennusten piiriin kuuluville henkilöille ilman veroseuraamuksia ennen kuin viisi vuotta on kulunut saannosta. Muuten annettu huojennus lasketaan mukaan veronalaisen luovutusvoiton määrän. (Verotus.)

6 MITÄ SUKUPOLVENVAIHDOKSEN JÄLKEEN

Sukupolvenvaihdon jälkeen niin jatkajan kuin luopujienkin on muistettava hoitaa tiedotus sukupolvenvaihdoksesta yhteistyökumppaneille ja viranomaisille. Suurin osa ilmoituksista on tehtävä muutaman viikon sisällä sukupolvenvaihdoksesta ja suurin osa näistä ilmoituksista on jatkajan velvollisuutena.

6.1 *Jatkajan toimet*

Kiinteistön tai määräalan ostajan on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan kirjoittamisesta lainhuuto kaupalle käräjäoikeiden kansliasta. Lainhuudolla tutkitaan kaupan pätevyys, sekä merkitään jatkaja kiinteistön omistajaksi. (Kiviniemi & Kärki 2005: 61.)

Jatkajan on hoidettava myös maatilán vakuutukset kuntoon, sillä entiset vakuutukset ovat yleensä voimassa 14 vuorokautta. Hoidettavia vakuutuksia ovat maatilán vakuutukset muun muassa metsä- ja palovakuutukset. Myös maatalousyrittäjäeläkevakuutus on hoidettava kuntoon ja se on otettava neljän kuukauden kuluessa aloittamisesta. (Kinnunen 2006.)

Muita tärkeitä toimia on erityistukisopimusten (esimerkiksi luonnonmukaiseen viljelyyn liittyvät tuet) ja ympäristötuen siirtohakemuksen tekeminen. Nämä asiat on hoidettava 10 päivän kuluessa maatilán siirtymisestä. Myös eläintunnisterekisteriin on ilmoitettava omistajan vaihdoksesta. (Kinnunen 2006.)

Muutosilmoituksia saa jatkaja tehdä erinäisiä määriä. Tärkeimpiä näistä on tehdä ilmoitus osuuskuntiin, sähkölaitokselle ja metsänhoitoyhdistykselle. Perinteiset muutosilmoitukset postiin ja televisiolupahallintokeskukselle tulee hoitaa kuntoon. Myös ilmoittautuminen kunnan lomatoimistoon, lomaoikeuden kertymistä varten on hyvä tehdä ajallaan. (Kinnunen 2006.)

6.2 *Luopujan toimet*

Luopujien tärkeimpänä tehtävänä sukupolvenvaihdon jälkeen voitaisiin pitää ilmoittautumista verottajalle, jotta voidaan vapautua ennakkoveroista. Myös vakuutukset tulisi hoitaa kuntoon nopeasti, sillä yleensä vakuutukset sisältyvät maatilánvakuutukseen ja näin ollen luopuja saattaa olla kokonaan ilman vakuutuksia, jollei niitä hoideta kuntoon. Tärkeimpiä vakuutuksia ovat kotivakuutus, autovakuutus ja vapaa-ajan vakuutus. (Kinnunen 2006.)

Luopujan tulee ottaa yhteys maatalousyrittäjäeläkeasiamieheen, jotta hän voi vapautua luopujan myel- maksuista. Mikäli luopuja aikoo jatkaa tilalla työskentelyä, tulee hänen harkita vapaaehtoisen tapaturmavakuutuksen (mata) ottamista. (Kinnunen 2006.)

Luopujan on haettava ehdollista päätöstä luopumistuesta ennen virallisten sukupolvenvaihdosasiakirjojen kirjoittamista, jos hän aikoo saada luopumistukea tilan siirtymisen jälkeen. Sukupolvenvaihdoksen tapahduttua tulee luopujan hakea virallista luopumistukea varsinaisella luopumiskirjalla. (Kinnunen 2006.)

Muita hoidettavia asioita sukupolvenvaihdoksen jälkeen on muun muassa syytingin kiinnitys tilaan, mikäli kauppaan on sisältynyt syytinki. Myös osuusmaksujen irtisanominen tulisi muistaa hoitaa. Tämä tulisi tehdä mahdollisimman pian, jolloin osuusmaksut palaute- taan yleensä vuoden kuluttua irtisanomisesta. Ja tietenkin yleiset muutosilmoitukset lehtiin, pankkiin, postiin ynnä muille asianosaisille tulee muistaa tehdä ajallaan. (Kinnunen 2006.)

7 JATKAJAN LÄHIPIIRI

Vastaanottajan sisaruksille tai muille kanssaperillisille tulisi kertoa tulevasta sukupolvenvaihdoksesta avoimesti sekä hyvissä ajoin, jotta turhilta riidoilta välttyttäisiin. Perillisten aviopuolisoiden näkemykset olisi myös hyvä tietää, tosin niihin kannattaa aina suhtautua tietyllä varauksella. Aviopuolisot saattavat olla tiukempia valvomaan puolisoitensa etua ja usein tämä johtaa siihen, että tulos ja sopu huononevat. (Kiviniemi & Kärki 2005: 42–43.)

Sukupolvenvaihdoksessa koetetaan aina noudattaa tasajaon periaatetta, eli tavoitteena on että muut sisaret huomioitaisiin vastaavalla osuudella jatkajaan nähden. Lahjan antajalla tai lahjaluonteisen luovutuksen tekijällä, ei ole siis tarkoitus suosia yhtä muiden kustannuksella. Aiemmin tilakaupan kauppahinta jaettiin lasten lukumäärällä ja jokainen sai oman osuutensa tilan hinnasta. Nykyisin tästä käytännöstä on luovuttu lähes kokonaan, sillä tärkeintä on turvata tilan elinkelpoisuus. (Keskinen 05.09.2006, haastattelu.)

Mikä sitten on reilu osa muille sisarille? Mitään virallista prosentiosuutta tai laskentaperiaatetta ei ole määritetty sille, mikä olisi oikeudellinen osuus sisaruksille. Sisarosuuteen vaikuttavat monet muutkin asiat, kuin vain jatkajan maksama hinta tilasta. Muita tällaisia seikkoja ovat muun muassa luopujien lainojen määrät, sillä pankki ottaa osuutensa aina välittämättä sisarosuuksista sekä luopujien omistama muu omaisuus. Jos luopijat ovat saaneet kerrytettyä omaisuuttaan työvuosiensa, pyritään sisaruksille tarjoamaan sisarosuutena muuta omaisuutta. Yleisesti tällaisia ovat vanhempien omistamat tonttimaa, kesämökki, järvenrantakaistale, lomamökki esimerkiksi Lapista tai asunto-osakeyhtiöstä omistetut osakkeet.

Tietenkin perintöosuuteen vaikuttaa oleellisesti myös sisarusten lukumäärä. Jos sisaruksia on yksi, on sisarosuus aina helpompi antaa juuri kiinteänä omaisuutena. Jos taas sisaruksia on monta, joudutaan sisarosuus, esimerkiksi kesämökki jakamaan sisarusten kesken, jolloin taas tulevaisuudessa saattaa tulla riitoja käyttöoikeudesta sisarusten kesken. Toisinaan sisaret jätetään kokonaan huomioimatta sukupolvenvaihdoksen aikana ja heille maksetaan perintö vasta vanhempien kuollessa. Tällainen käytäntö on harvinaisempaa, mutta jos luopujilla ei ole muuta varallisuutta, ei myöskään sisarosuuksia pystytä aiemmin maksamaan. (Keskinen 05.09.2006, haastattelu.)

Perintökaaren 6. luvun mukaan rintaperillisille annettu lahja katsotaan ennakoperinnöksi, ellei muuta olosuhteisiin katsoen ole otaksuttavan tarkoitettuna. Lahjakirjaan tulisikin aina merkitä, onko lahja tarkoitettu ennakoperinnöksi vai ei. Sisarosuudet pyritään maksa-

maan ennakkoperintönä, koska se on lahjaverotuksen takia edullista. (Perintökaari 1965.)

Perinnönjaossa ennakkoperintö vähennetään aina perillisten perintöosuudesta. Tämä otetaan myös huomioon perintöveroa määrättäessä. Perintövero voi nousta juuri tämän takia, sillä lahjaverotuksen verovapauden alapuolelle aikanaan jääneet ennakkoperinnöt voivat tulla verollisiksi, kun ne yhdistetään muuhun perintöön. Vanhempien kuolemaa edeltäneiden kolmen vuoden aikana annetut lahjat lisätään perintöosuuteen perintöveroa määrättäessä. (Kiviniemi & Kärki 2005: 26.)

Rintaperilliset, eli lapset, lapsenlapset ja näiden jälkeläiset ovat oikeutettuja saaman lakiosan. Lakiosa on puolet perillisille tulevan perintöosan arvosta. (Kiviniemi & Kärki 2005: 26.)

8 SUURENKARTANON SUKUPOLVENVAIHDOS

Suurenkartanon tila sijaitsee Pälkäneellä. Tilan historia kantautuu 1800-luvun alkupuolelle asti, tarkkaa alkamiskohtaa ei edes ole tiedossa. Edellinen sukupolvenvaihdos toteutettiin 1960 - 70-luvun vaihteessa ja nyt jälleen sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen on tullut ajankohtaiseksi.

Sukupolvenvaihdoksen suunnittelu aloitettiin jo 2000-luvun alkupuolella, sillä tilan luopuja alkoi olla jo eläkeiän kynnyksellä ja toisaalta seuraava sukupolvi siinä iässä, että sukupolvenvaihdos katsottiin parhaaksi toteuttaa mm. ammattiin kouluttautumisenäkökohdat huomioiden. Näin jatkajan ei tarvitse hankkia väliaikaista työtä ennen tilan jatkajaksi ryhtymistä. Sukupolvenvaihdosta on suunniteltu pitkään ja apuna on käytetty erilaisia asiantuntijoita niin pankista kuin maaseutukeskuksesta. Virallisesti sukupolvenvaihdos toteutettiin vuonna 2006.

Edellisen omistajan aloittaessa tilanpidon tilalla viljeltiin viljaa, kasvatettiin sikoja, lampaita ja löytyipä tilalta muutama hevonenkin. Edellinen tilanpitäjä halusi kuitenkin kehittää tilaa eteenpäin ja näin ollen muista eläimistä luovuttiin ja tilalla alettiin kasvattamaan siipikarjaa. 1990-luvun alkupuolella rakennettiin ensimmäinen siipikarjahalli ja siipikarjaa oli noin 30 000. Pian kuitenkin koettiin tarpeelliseksi laajentaa toimintaa, sillä siipikarjan kysyntä kasvoi markkinoilla koko ajan ja näin ollen olemassa olevaa hallia laajennettiin ja sinne tuli noin 20 000 lisäpaikkaa. Tällä hetkellä halli mahdollistaa noin 50 000 yksilön kasvattamisen kerrallaan.

8.1 Lähtökohdat

Suurenkartanon tila on siipikarjatila. Edelliset omistajat ovat viljelleet tilalla jo yli kolmekymmentä vuotta. Peltoa tilalla on 50 hehtaaria ja metsää noin 100 hehtaaria. Siipikarjaa tilalla kasvatetaan noin 50 000 kappaletta kerrallaan.

Luopujalla on kaksi rintaperillistä. Jatkajaa harkittaessa oli vaihtoehtona vain yksi mahdollisuus, sillä vain toista lapsista kiinnosti jatkaa tilanpitoa. Yksi tärkeä asia tulevaisuutta ajatellen oli aloitustuen saamisen edellytykset, jotka tässä tapauksessa täyttyivät.

Muut sukupolvenvaihdokseen liittyvät lähtökohdat:

- Tuotantosuunta: siipikarjatalous, joka kuuluu aloitustuen piiriin.
- Ikä: Luopuja oli vuonna 2006 58 -vuotias ja jatkaja 28 -vuotias.
- Tilan elinkelpoisuus: Tila on elinkelpoinen ilman lisätoimenpiteitä.
- Koulutus: Jatkajalla on Tradenomin maatalousmarkkinoinnin tutkinto, johon sisältyy 140 opintoviikkoa ja lisäksi hän on käynyt useita siipikarjakasvattajan kursseja. Lisäksi hän on koko ikänsä auttanut tilanpidon töissä.
- Asuminen: Jatkaja muuttaa tilan päärakennukseen perheensä kanssa sukupolvenvaihdoksen toteuduttua, joten näin myös asumisvaatimus täyttyy.

Luopujien, erityisesti tilan isännän eläkemahdollisuudet olivat hyvät, sillä luopuja oli 58-vuotias vuonna 2006. Näin ollen hän pääsisi luopumistuen piiriin siihen asti, kunnes virallinen eläkeikä saavutettaisiin. Tilan kauppahinnaksi suunniteltiin 250 000 euroa. Myyjien nimissä oli vielä lainoja, mutta ne sovittiin niin, että jatkaja maksaa ne pois sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Myös jatkajan mielestä kauppahinta vaikutti kohtuulliselta ja myös hän oli tyytyväinen päätökseen, että vanhojen lainojen takaisinmaksu jäisi hänelle. Tilan käyväksi arvoksi arvioitiin 490 000 euroa.

Tila päätettiin siirtää jatkajalla kokonaisuudessa yhdellä kerralla ja myös koko tilan irtaimisto kesämökki mukaan lukien sisältyi kauppahintaan. Kesämökistä sovittiin kuitenkin niin, että luopujilla ja jatkajan sisaruksella on täysi käyttöoikeus mökkiin, ilman että siitä tehtäisiin virallista syytinkiä. Tähän ratkaisuun päädyttiin taloudellisista syistä. Kesämökin tontti olisi muuten täytynyt lohkoa ja siitä olisi taas syntynyt erillisiä kustannuksia. Kesämökki ei ole talviasuttava, vaan se on toiminut lähinnä saunanlämmitys- ja ruoanteko paikkana kesäisin. Luopijat pidättivät itsellään emännän omistamat kerrostaloasunto-osakkeet. Toisen kerrostalohuoneiston osakkeet jotka luopijat omistivat, sovittiin luovutettava sisarukselle sisaruutena.

Lähtökohtana kyseisen tilan sukupolvenvaihdoksessa oli, että vaihdos olisi tasapuolinen paitsi luopujaa ja jatkajaa kohtaan, mutta myös jatkajan sisarusta kohtaan niin, että kumpikin jälkeläisistä tunsisivat tulleen kohdelluksi tasapuolisesti.

8.2 Rahoitusvaihtoehdot

Sukupolvenvaihdos suunniteltiin toteutettavan lahjaluonteisella kaupalla. Vaiheittaista sukupolvenvaihdosta ei pidetty missään vaiheessa todellisena vaihtoehtona ja kauppa käyvään hintaan koettiin liian julmaksi jatkajalle, kun kyseessä oli kuitenkin oma lapsi.

Yhtiöittämistä harkittiin yhtenä erittäin vakavasti otettavana vaihtoehtona, mutta Pirkanmaan maaseutukeskuksen ProAgria suunnitteleagrologin mukaan tilaa ei kannattaisi tässä vaiheessa yhtiöittää, vaan vasta sitten, jos tilaa tulisi tulevaisuudessa laajentamaan. Tähän päädyttiin sen vuoksi, että tilan liikevaihdon ei katsottu olevan vielä riittävän suuri yhtiömuotoisen toiminnan aloittamiseksi.

Tulevaisuudessa tilalla on tarkoitus laajentaa toimintaa ja rakentaa lisää tuotantotiloja siipikarjaa varten. Tällä hetkellä se ei kuitenkaan ole mahdollista, sillä vuoteen 2010 asti on broilerin tuotanto sovittu asetuksissa pidettävän tämän hetkiselä tasolla. Kun sitten tulevaisuudessa saadaan uusia tuotantotiloja lisää, harkitaan yhtiöittämistä uudelleen. Tällöin harkittavaksi tulee myös, mikä yhtiömuoto mahdollisesti otetaan käyttöön ja ketkä ovat mahdollisia yhtiömiehiä.

Seuraavana on esitetty taulukko Suurenkartanon tilan omaisuusosien arvosta. Luvut ovat suuntaa antavia ja omaisuusosien arvot on laskettu maaseutukeskuksen antamien viitearvojen mukaan.

Taulukko 4. Tilan omaisuusosien arvot.

OMAIUUUSOSA	KÄYVÄ ARVO	VEROTUSARVO
Pellot		
salaojitettu 45 ha	108 000	35 640
avo-ojitettu 5 ha	7 500	1 350
Metsä 100 ha	112 000	48 160
Asuinrakennus + tontti	55 000	39 000
Tuotantorakennukset	55 000	45 100
Koneet ja kalusto	120 000	120 000
Siipikarja 50 000 kpl	32 500	32 500
YHTEENSÄ/€	490 000	321 750

Koneiden arvona on käytetty niiden menojäännösarvoa. Siipikarjan arvo on huomioituna verohallituksen ohjearvojen mukaan (Verohallituksen päätös kotieläinten arvon määrittämisessä noudatettavista perusteista 2004).

Yllä olevien lukujen perusteella on laskettu eri vaihtoehtoja tilan sukupolvenvaihdoksen toteutukselle. Sukupolvenvaihdoksessa siirtyviä velkoja ei ole otettu laskelmissa huomioon.

Lahjaveron määrän selvittämiseksi on laskettava myös huojennusten vaikutus, joka on esitetty taulukossa 5.

Taulukko 5. Huojennusten vaikutus.

OMAISUUSOSA	VERTAILUARVO	HUOJENNETTU ARVO (40%)
Pelto	36 990	14 796
Metsä	48 160	19 264
Asuinrakennus	35 500	14 200
Tontti	3 500	3 500
Tuotantorakennukset	45 100	18 040
Koneet ja kalusto	120 000	48 000
Siipikarja	32 500	32 500
YHTEENSÄ/€		150 300

Huojennusta ei ole laskettu tontista eikä siipikarjasta, sillä näillä ei katsottu olevan varallisuus arvoa.

Vaihtoehto 1. Kauppahinta 51 %, lahja 49 %

Kauppahinta 490 000 x 51 % =	249 900 €
Korkotukilaina 80 %/ enintään 150 000 =	150 000 €
Lisärahoituksen tarve	99 900 €

Vaihtoehto 2. Kauppahinta 75 %, lahja 25 %

Kauppahinta 490 000 x 75 % =	367 500 €
Korkotukilaina 80 %/ enintään 150 000 =	150 000 €
Lisärahoituksen tarve	217 500 €

Vaihtoehto 3. Kauppahinta 35 %, lahja 65 %

Kauppahinta 490 000 x 35 %=	171 500 €
Korkotukilaina 80 %/ enintään 150 000 =	150 000 €
Lisärahoituksen tarve	21 500 €

Lahjaverotus:

Lahja 65 % x 490 000 €=	318 500 €
Lahjavero 5735 + (318 500-50 000) x 16 %=	48 695 €
40 % huojennus =	150 300 €
65 % verotusarvosta 150 300 €=	97 695 €
Vero lahjasta 5 735 + (97 695-50 000)x 16%=	13 366 €

Käyvin arvoin laskettu vero – 40 %n varallisuusverotusosuudesta laskettu vero

Käyvin arvoin laskettu vero- 850 €

Erotus I 48 695 – 13 366 =	35 329 €
Erotus II 48 695 – 850 =	47 845 €

Pienempi erotus eli 35 329 € jätetään maksuun panematta. Maksuun pantava vero on siten 13 366 €, joka maksuajan pidennystä vaadittaessa tultaisiin maksamaan viidessä reilun 2 500 €:n erässä.

Laskelmia katseltaessa huomataan, että lisärahoituksen tarve on jokaisessa vaihtoehdossa suuri. Silti sukupolven vaihdos on pakko toteuttaa ja jotain olemassa olevista vaihtoehdoista käytettävä. Asiaa harkittiin moneen otteeseen ja punnittiin eri vaihtoehtoja. Lopulta päädyttiin vaihtoehtoon kolme. Kauppahinnan ollessa yli viisikymmentä prosenttia siirtyvän omaisuuden käyvästä arvosta oltaisiin välttytty lahjaverolta, mutta sitä ei koettu järkeväksi. Samalla päätettiin, että verotoimistoon toimitetaan lomake, jossa vedotaan PerVL:n 55 ja 56 §:n mukaisiin huojennuksiin.

8.3 Sisarosuus

Luopujat omisivat kahteen kerrostalohuoneistoon oikeuttavat osakkeet. Toisessa huoneistossa asui vuokralainen ja toisessa jatkajan sisar. Sukupolvenvaihdosta suunniteltaessa päätettiin, että sisarukelle maksetaan jotain sisarosuuena, sillä koettiin epäreiluksi avustaa vain toista lapsista. Samalla koettiin järkeväksi siirtää toisen kerrostalohuoneiston osakkeet lahjana, näin ollen näitä ei huomioitu maatilän sukupolvenvaihdoksessa, vaan ne olivat luopujien omaa omaisuutta. Verottajalta myös tarkistettiin, että tätä ei vähen-

netä sisarelta tulevaisuudessa perinnöstä, eli tätä ei katsota ennakoperinnöksi, vaan nimenomaan sisarosuudeksi sukupolvenvaihoksen yhteydessä.

Luopujat arvioivat kerrostalohuoneiston osakkeiden arvoksi 100 000 €. Tämä asia tarkistettiin kiinteistövälittäjällä, jotta huoneiston osakkeita ei yli- tai alihinnoiteltaisi. Kerrostalohuoneiston osakkeet omistivat luopujat yhdessä suhteessa viisikymmentä prosenttia ja viisikymmentä prosenttia. Molemmat vanhemmat saavat luovuttaa lapselleen omaisuutta 3 400 €:n arvosta ilman että siitä tarvitsee vielä maksaa lahjaveroa. Näin ollen sisaruksen lahjaveron määräksi muodostuu:

Vaihtoehto 1.

Huoneiston osakkeiden arvo	120 000 €
osuus lahjasta ilman veroa $2 \times 3\,400 =$	6 800 €
Lahjaveron määräytymisen peruste	113 200 €
 Lahjavero $5\,735 + (113\,200 - 50\,000) \times 16\% =$	 15 847 €
 Huoneiston osakkeiden arvo	 120 000 €
Lahjavero	15 847 €
Käteen jäävä osuus lahjasta	104 153 €

Toisena vaihtoehtona suunniteltiin huoneiston osakkeiden myymistä, jolloin sisarelle annettaisiin huoneiston osakkeisiin oikeuttavan arvon määrästä rahaa.

Vaihtoehto 2.

Huoneiston osakkeiden ostohinta	100 000 €
Maksettu varainsiirtovero $1,6 \% \times 100\,000 =$	1 600 €
Huoneiston osakkeiden arv. myyntihinta	120 000 €
Myyntivoittoveron peruste	18 400 €
Myyntivoitto vero $28 \% \times 18\,400 \text{ €} =$	5 152 €
Huoneiston myyntihinta	120 000 €
Myyntivoittovero	5 152 €
Lahjan osuus	114 848 €
Lahjan osuus	114 848 €
osuus lahjasta ilman vero $2 \times 3\,400 =$	6 800 €
Lahjaveron määräytymisen peruste	108 048 €
Lahjavero $5\,735 + (108\,048 - 50\,000) \times 16\% =$	15 023 €
Lahjan arvo	114 848 €
Lahjavero	15 023 €
Käteen jäävä osuus lahjasta	99 825 €

Tästä voidaan havaita, että vaihtoehto 1 on taloudellisesti kannattavampi. Yhtenä vaihtoehtona harkittiin myös sitä, että luopujat myisivät asunnon ja lahjoittaisivat rahat vuosien kuluessa vähitellen pieninä osina, tai ostaisivat tavaroita lapselle esimerkiksi huoneiston keittiöremontin muodossa, jolloin saataisiin vältettyä verojen maksua. Tätä ei kuitenkaan koettu hyvänä vaihtoehtona, sillä se vaatisi pitkäjänteistä seurantaa siitä, että sisarukselle on oikeasti maksettu hänelle kuuluva osuus. Näin ollen päädyttiin toteuttamaan vaihtoehto yksi ja tavoitteena on, että lapsi asuisi asunnossa yli kaksi vuotta, jolloin välttyttäisiin myyntivoiton verolta. Varainsiirto veroa hänen ei tarvitsisi asunnosta maksaa, sillä hän on nuori ensiasunnon omistaja.

9 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Työn lähtökohtana oli selvittää, miten Pälkäneellä sijaitsevan siipikarjan tuotantoon keskittyneen Suurenkartanon tilan sukupolvenvaihdos tulisi toteuttaa, jotta se olisi luopujan, jatkajan sekä jatkajan sisaruksen kannalta kokonaistaloudellisesti edullisinta.

Sukupolvenvaihdoksen mahdollisiin vaihtoehtoihin ja verosuunnitteluun tutustuttiin lähdekirjallisuuteen perustuen sekä sukupolvenvaihdoksen asiantuntijana toimivan Pirkanmaan maaseutukeskusten suunnitteluagrologia haastatellen. Suunnittelussa oli mukana myös pankin edustaja, jolta saatiin tilan sukupolvenvaihdoksen lainamuotoinen rahoitus.

Tässä työssä sukupolvenvaihdoksen vaihtoehtojen vertailu tehtiin laskemalla eri vaihtoehtoista koituvat verot ja muut kustannukset ja arvioitiin niiden vaikutukset kauppahintaan. Lisäksi tutkittiin vaihtoehtojen vaikutukset kaikille osapuolille yhteensä, niin että sukupolvenvaihdos olisi paitsi luopujalle ja jatkajalle mutta myös jatkajan sisarukselle mahdollisimman tasapuolinen. Tällä haluttiin välttää mahdolliset myöhemmät perinnönjakoon liittyvät sisarusten väliset ristiriidat.

Tilan kauppahinnaksi suunniteltiin 250 000 € ja käyvä arvo oli 490 000€. Sukupolvenvaihdos päätettiin toteuttaa lahjaluonteisena kauppana, jossa lahjan osuus maatilasta on 65 %. Tähän valittuun vaihtoehtoon kaikki osapuolet olivat tyytyväisiä.

Tätä menetelmää voidaan soveltaa muidenkin sukupolvenvaihdosten toteuttamisen yhteydessä, mutta valittava vaihtoehto täytyy harkita kussakin tapauksessa yksilöllisesti. Vaihtoehdon kannattavuuteen vaikuttaa oleellisesti mm. peltojen ja metsien määrä, mahdollinen karja ja sen lukumäärä, sisarusten lukumäärä ja se miten omaisuus halutaan huomioida sukupolvenvaihdoksessa sekä luopujien mahdollinen muu omaisuus.

Tehty työ ei kokonaisuutena tuottanut sukupolvenvaihdokseen liittyvää teoriaa tai uusia menetelmiä, mutta lisäsi sekä kohteena olevan tilan jäsenten että erityisesti työn toteuttajan tietoa sukupolvenvaihdoksesta ja siihen liittyvästä verosuunnittelusta.

Haasteena työssä oli mahdollisimman tasapuolisen vaihtoehdon valitseminen osapuolille siten, että se olisi sekä nyt että veroseuraamuksineen kohtuullinen ja saatuihin hyötyihin nähden yhdenmukainen. Laskelmilla pyrittiin myös varmistamaan, että kaikki osapuolet kykenevät suoriutumaan veroseuraamuksista.

Valitulla menetelmällä varmistettiin, että luopujien kuoltua suoritettava tuleva perinnönjako tehdään sisarusten kesken puoliksi niin, että tehtyä sukupolvenvaihdosta ei tarvitse enää huomioida perinnönjaossa.

LÄHTEET

Kirjallisuus

- Heinonen, Jarna 2005. Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos. Pieksämäki: RT-Print Oy
- Helokoski, Elina ja Lindholm, Tuomo 2003. Perintöverokirja. Helsinki: Edita prima Oy
- Kiviniemi, Matti ja Kärki, Pirjo 2000. Perikunnan metsäopas. Hämeenlinna: Karisto Oy:n kirjapaino
- Kiviniemi, Matti ja Kärki, Pirjo 2005. Perintömetsä- sukupolvenvaihdos ja yhteisomistajuus. Hämeenlinna: Karisto Oy:n kirjapaino
- Kovalainen, Markku ja Turpeinen Tapani 2000. Maatilan sukupolvenvaihdos – Opas sukupolvenvaihdoksen verotuksellisista ja oikeudellisista kysymyksistä. Oulu: Kirjapaino Kaleva
- Manninen, Petri 2001. Yritys vaihtaa omistajaa- sukupolvenvaihdos ja yrityskauppa käytännössä. Porvoo: WS Bookwell Oy
- Puronen, Pertti 2005. Perintö- ja lahjaverotus. Jyväskylä : Gummerus Kirjapaino Oy
- Rantala, Satu 2005. Metsäkoulu. Hämeenlinna: Karisto Oy
- Stenlund, Antero 2003. Maatalouden verosuunnittelu. Helsinki: Multikustannus/ Multiprint Oy
- PerVL, Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378
- Perintökaari 5.2.1965/40

Internet

- Kinnunen, Seppo 2006. Jatkajan ja luopujan tärkeimmät toimet sukupolvenvaihdoksen jälkeen. [online][viitattu 05.09.2006] <http://www.maaseutukeskus.fi/pk/spv/tiedot9.htm>
- Sorsa, Simo 2005. Maatilan sukupolvenvaihdos. [online][viitattu 31.08.2006] [http://www.tukiviidakko.fi/ep/tiedostot/SS spv 290905.dov](http://www.tukiviidakko.fi/ep/tiedostot/SS_spv_290905.dov)
- Svinhufvud, Eino. Maatilan kauppakirja. [online][viitattu 31.08.2006]

http://www.farmit.net/farmit/fi/05_talous/10_Lakiasiat/01_Artikkelit/01_Maatalan_kauppakirja/index.jsp

Tuominen, Jyrki 2005. Farmi uutiset – Maatalan sukupolvenvaihdos on investointi elämälle [online] [viitattu 23.03.2006]
<http://www.farmi-uutiset.fi/sukupolv.php>

Ensiasunnon varainsiirtovero-vapaus. [online][viitattu 29.08.2006]
<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=266;56336>

Luopujien eläkkeet. [online][viitattu 24.03.2006]
http://www.farmit.net/farmit/fi/05_talous/09_Sukupolvenvaihdos/04_Luopujien_elakkeet/index.jsp#elinkelpoisuus

Luovutusvoittojen verotus vuodesta 2006 alkaen 2006. [online][viitattu 31.08.2006] <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=655;56336>

Nuoren viljelijän maatila. [online][viitattu 05.09.2006]
<https://www.op.fi/op?cid=150261019>

Rahoitus. [online][viitattu 24.03.2006]
http://www.farmit.net/farmit/fi/05_talous/09_Sukupolvenvaihdos/02_Rahoitus/index.jsp

Tietoa lahjaveroilmoituksesta ja lahjaverosta 2006. [online][viitattu 18.08.2006]
<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=583;31871>

Vaiheittainen sukupolvenvaihdos [online][viitattu 05.09.2006]
<https://www.op.fi/op?cid=150261047>

Verohallituksen päätös kotieläinten arvon määrittämisessä noudatettavista perusteista 16.12.2004/1136 [online][viitattu 08.03.2007]
<http://www.edilex.fi/saadokset/lainsaadanto/20041136?search=1>

Verotus [online][viitattu 24.03.2006]
http://www.farmit.net/farmit/fi/05_talous/09_Sukupolvenvaihdos/031_verotus/index.jsp

Muut lähteet

Keskinen, Tuomo 05.09.2006. Puhelinhaastattelu. Pirkanmaan maaseutukeskus Pro Agria suunnitteluagrologi/ julkisenkaupanhahvistaja LKV.